



タカラレーベン不動産投資法人

証券コード：3492

# 2018年8月期 決算説明会資料

2018年10月23日



## I. IPOハイライト

- IPOハイライト
- 本投資法人の特徴
- ポートフォリオ構築方針

## II. 第1期（2018年8月期）決算概要

- 決算ハイライト
- ポートフォリオ分散状況
- ポートフォリオデータ
- 鑑定評価額データ
- 財務状況

## III. 第2期・第3期業績予想

- 運用状況の予想

## IV. 成長戦略

- 外部成長戦略
- 内部成長戦略
- 財務戦略
- その他の施策

## V. Appendix

- 第1期（2018年8月期）貸借対照表
- 第1期（2018年8月期）損益計算書/  
キャッシュ・フロー計算書
- ポートフォリオ
- 第1期末投資主状況
- 本投資法人の概要
- 資産運用会社の概要



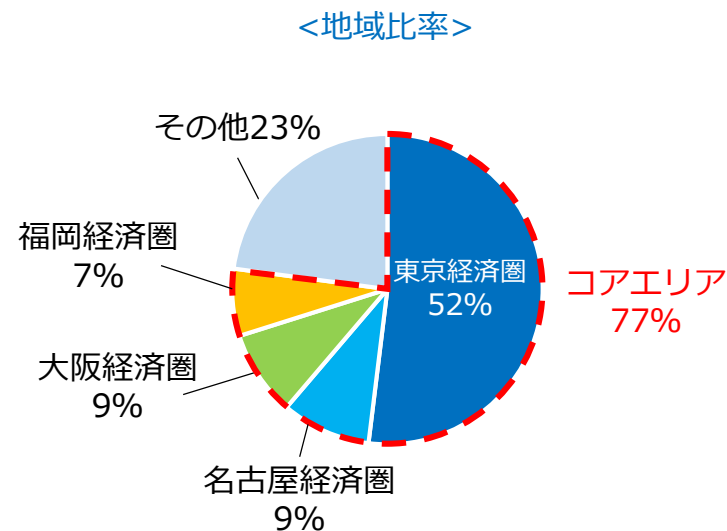
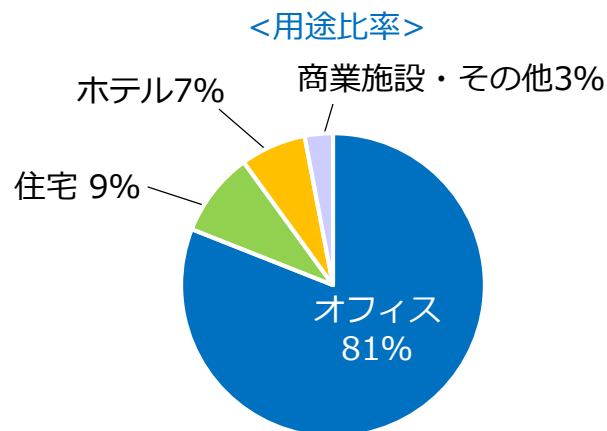
## I . IPOハイライト

## オファリング概要

オファリング形態	国内・海外募集
上場日	2018年7月27日
発行価格	1口当たり96,000円
発行投資口数	344,000口（国内：281,750口、海外：62,250口）
調達金額	31,841百万円
主幹事証券	SMBC日興証券株式会社、みずほ証券株式会社

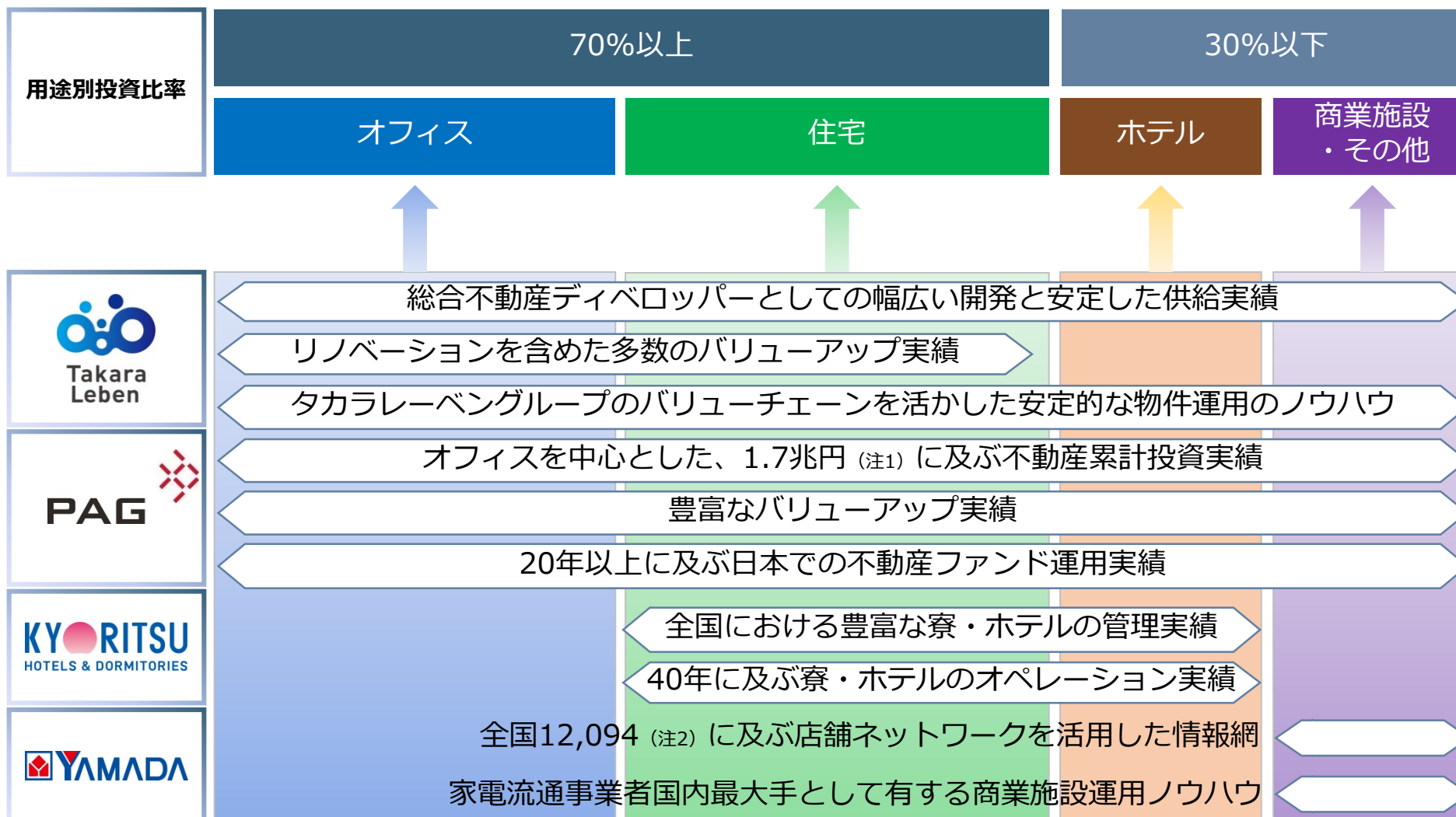
## ポートフォリオ概要

物件数	取得価格の合計	鑑定評価額の合計	平均鑑定NOI利回り	取得時稼働率
27物件	64,370百万円	67,611百万円	5.2%	96.8%



## 特徴及び強み

スペシャリスト企業集団による成長性と安定性に資する総合的なサポート



(注1) 2017年12月末日時点。

(注2) 2018年6月末日現在。

## ハイライト


1. 総合ディベロッパーの開発力とファンドのソーシング力を活用した着実な外部成長



2. スポンサー各社の専門性と強みを最大限に活かした総合型ポートフォリオの構築

3. スポンサー各社の運用ノウハウ及びオペレーション力に支えられた安定運用及び内部成長

### ■ スポンサー各社による総合的なサポート

	主なスポンサー・サポートの内容	 Takara Leben <small>タカラレーベングループ</small>	 PAG <small>PAG</small>	 KYORITSU <small>HOTELS &amp; DORMITORIES</small> <small>共立メンテナンス</small>	 YAMADA <small>ヤマダ電機</small>
外部成長	パイプラインサポート	●	●	●	●
	ウェアハウジング	●			
	売買・開発に関するマーケット情報の提供	●	●	●	●
内部成長	リーシング業務に関するサポート	●	●		
	PM業務等に関するサポート	●	●		
	バックアップ・オペレーターとしてのサポート			●	
	不動産等の運用に関する助言・ノウハウ提供	●	●	●	●
	賃貸マーケットに関する情報の提供	●	●	●	●
その他	人的支援の提供	●	●		

## 投資方針

### ■ エリア別投資比率

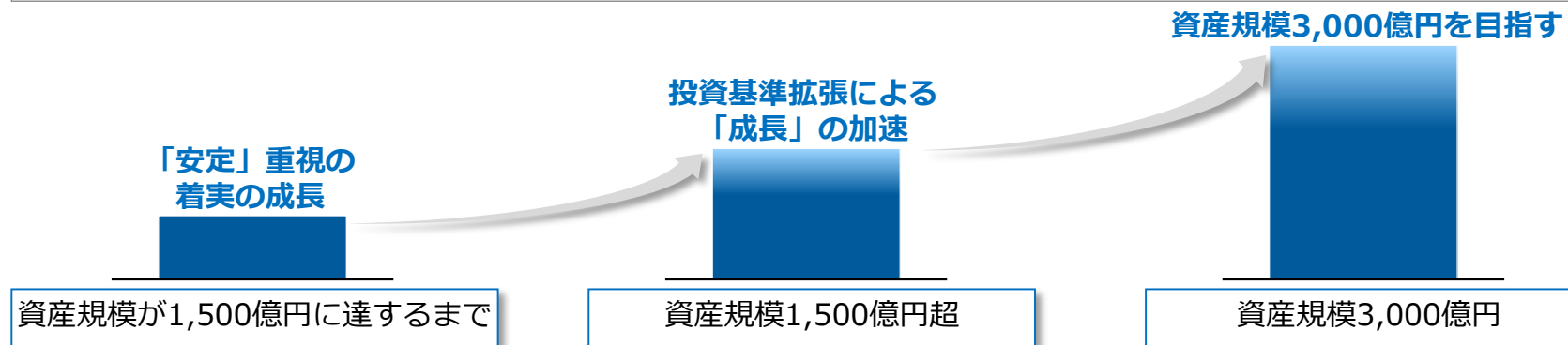
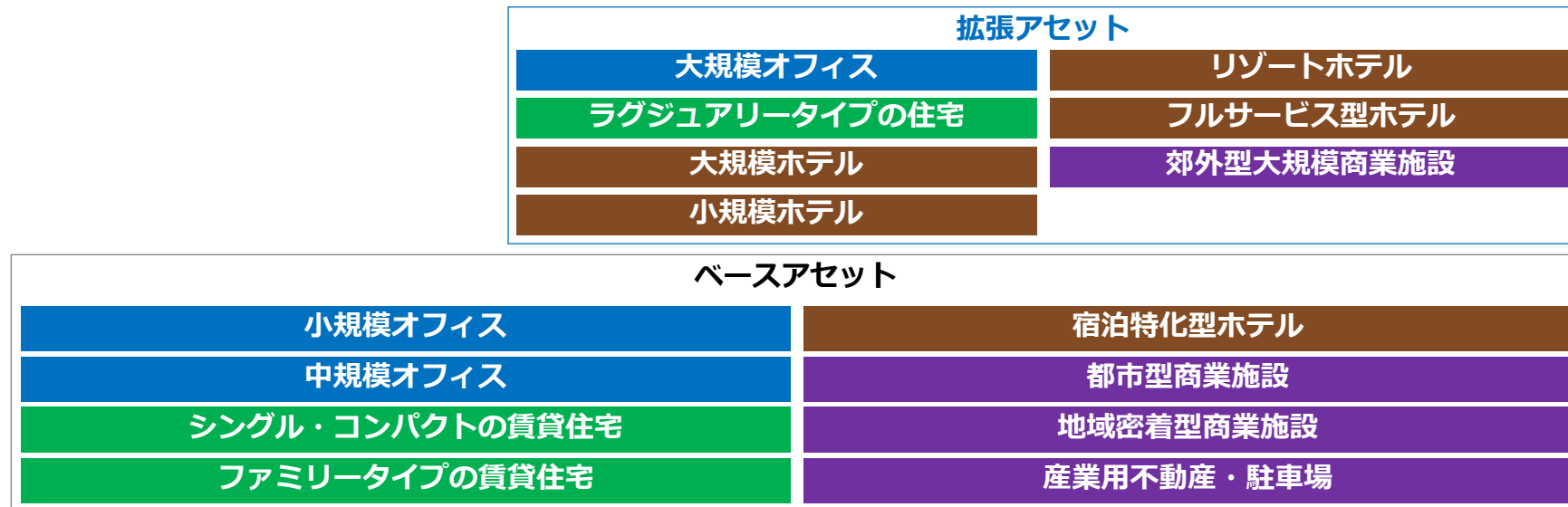
エリア別投資比率	70%以上	30%以下
	コアエリア	サブエリア

### ■ 用途別投資比率

用途別投資比率	70%以上		30%以下	
	オフィス	住宅	ホテル	商業施設・その他

### ■ 資産規模に応じた成長戦略

資産規模の拡大に応じて、投資主利益の最大化を図るためのより積極的な運用戦略の展開を目指します。





## オフィス

本投資法人は、主に物件数及びテナント数のボリュームゾーンであり、かつ、十分な施設スペックを有する物件の新規供給が限定的で需給環境が安定している小・中規模物件に投資を行います。

### 小・中規模オフィス

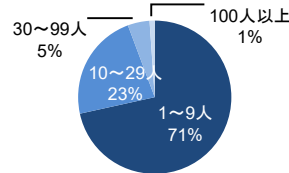
- 延床面積基準20,000㎡未満のオフィス
- 最寄駅から概ね徒歩10分圏内のオフィスに限定



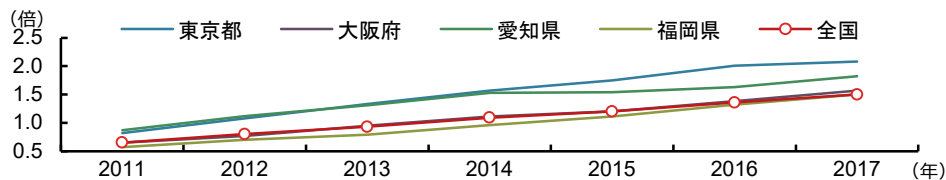
### 小・中規模オフィスの底堅いテナント需要

〈従業員規模別事業所（全国）〉  
全国の事業所のうち、従業員が1～29人の中小規模事業所の割合は94.0%

（出所）経済産業省「平成28年経済センサス・活動調査（速報）」を基に本資産運用会社作成



### 有効求人倍率



（出所）厚生労働省「一般職業紹介状況（職業安定業務統計）」の「都道府県別・地域別労働市場関係指標（実数及び季節調整値）」を基に本資産運用会社作成

## 住宅

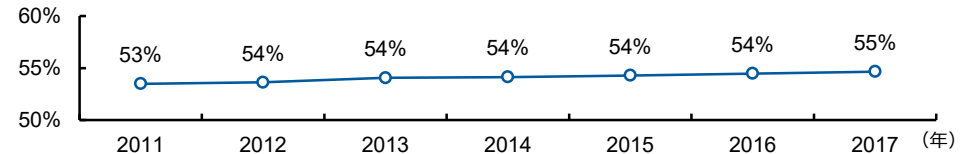
本投資法人は、景気に左右されず比較的安定した賃貸需要及び賃料水準を見込むことのできるシングル・コンパクト・ファミリータイプの住宅に投資を行います。

### シングル・コンパクト・ファミリータイプ

- 【シングル】  
単身世帯、20㎡以上40㎡未満
- 【コンパクト】  
2人程度の世帯、40㎡以上
- 【ファミリー】  
3人以上の家族世帯、50㎡以上
- 最寄駅又は最寄りの主要なバス停から原則として概ね徒歩10分以内の住宅

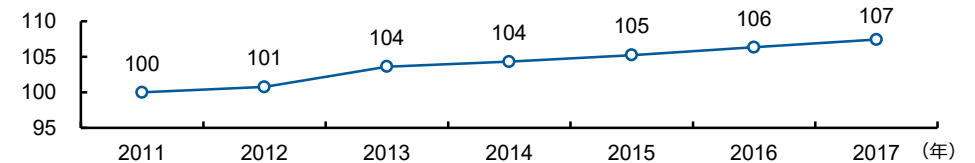


### 四大経済圏への人口流入



（出所）総務省「住民基本台帳に基づく人口、人口動態及び世帯数調査」を基に本資産運用会社作成

### 四大経済圏における世帯数伸び率（平成23年 = 100%）



（出所）総務省「住民基本台帳に基づく人口、人口動態及び世帯数調査」を基に本資産運用会社作成



## ホテル

本投資法人は、主に景気に左右されずに安定的な収益を見込むことができる宿泊特化型ホテルに投資を行います。

### 宿泊特化型ホテル

- 料飲又は宴会施設等の付帯施設を限定又は最小限にした、宿泊機能を主体としたホテル
- ターミナルや繁華性のあるエリアに近接する空港、新幹線等の鉄道主要路線、高速道路等の主要インフラとのアクセスのよりエリアに所在するホテルに限定
- 客室数30室以上、300室未満の中規模ホテルに限定

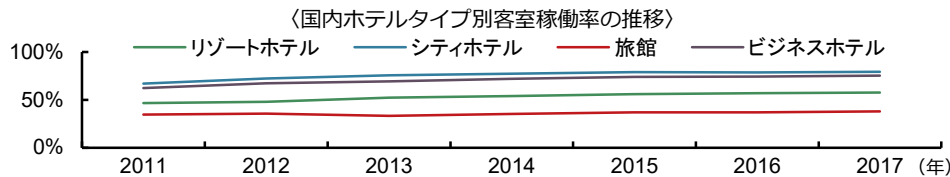


ドーマーイン松山



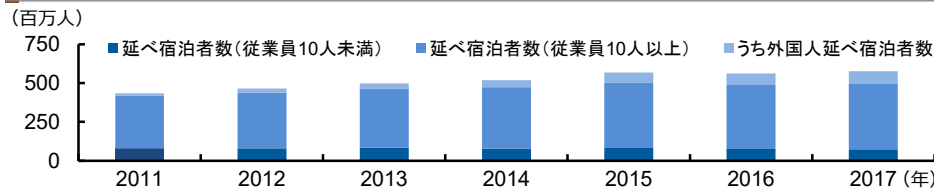
ホテルサンシャイン宇都宮

### 宿泊特化型ホテルの底堅い需要



(出所) 国土交通省外局観光庁「宿泊旅行統計調査」を基に本資産運用会社作成

### 日本における宿泊施設の延べ宿泊者数



(出所) 国土交通省外局観光庁「宿泊旅行統計調査」を基に本資産運用会社作成

## 商業

本投資法人は、主に地域の生活に密着した安定的なニーズに対応する底堅いテナント需要を見込むことができる地域密着型商業施設及び国内における消費の回復やインバウンド需要の増加を取り込むことのできる都市型商業施設に投資を行います。

### 地域密着型商業施設・都市型商業施設

- 【地域密着型商業施設】  
商圏を1~10km程度とし、消費者が日常的に使用することの多いテナントを中心に構成される商業施設
- 【都市型商業施設】  
主要駅に隣接するエリア又は繁華性の高いエリアに所在し、高い視認性又は顧客誘引力を有する商業施設
- 最適な交通手段（電車、バス、自動車等）からのアクセスが容易な施設に限定

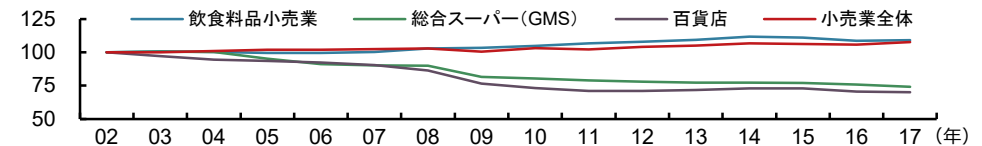


地域密着型商業施設  
コープさっぽろ春光店



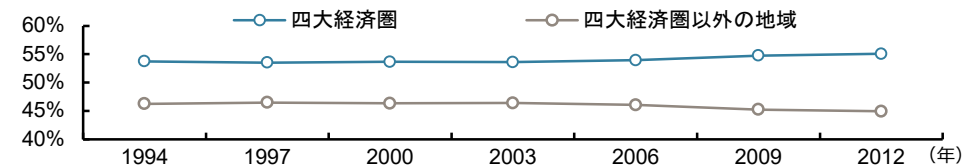
都市型商業施設  
プリオ大名Ⅱ

### 安定性の高い生活密着型商業施設



(出所) 経済産業省「商業動態統計」を基に本資産運用会社作成

### 全国に占める四大経済圏の小売年間商品販売額割合



(出所) 経済産業省「平成24年経済センサス-活動調査」を基に本資産運用会社作成



## II. 第1期(2018年8月期)決算概要

---

	第1期（2018年8月期）		
	予想 (2018年7月27日公表)	実績	差異
運用日数	33日	33日	-
営業収益	374百万円	377百万円	+3百万円
営業利益	187百万円	200百万円	+12百万円
経常利益	9百万円	35百万円	+25百万円
当期純利益	9百万円	33百万円	+24百万円
1口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない)	26円	57円	+31円
1口当たり利益超過分配金	-	41円	+41円
1口当たり分配金 (利益超過分配金は含む)	26円	98円	+72円

## ■ 差異要因等

### 【営業収益】

- ・ 原状回復収入増加（4百万円）

### 【営業利益】

- ・ 修繕費減少（4百万円）、減価償却費減少（13百万円）
- ・ 管理業務費増加（5百万円）

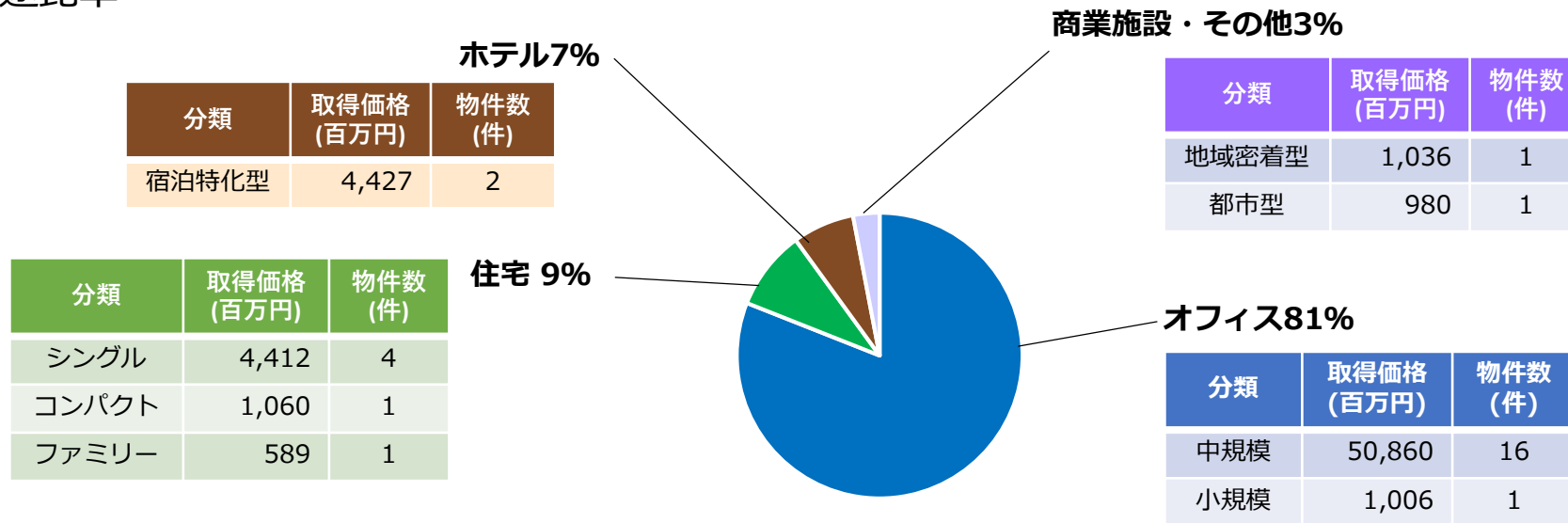
### 【経常利益】

- ・ 創立費償却の減少（16百万円）

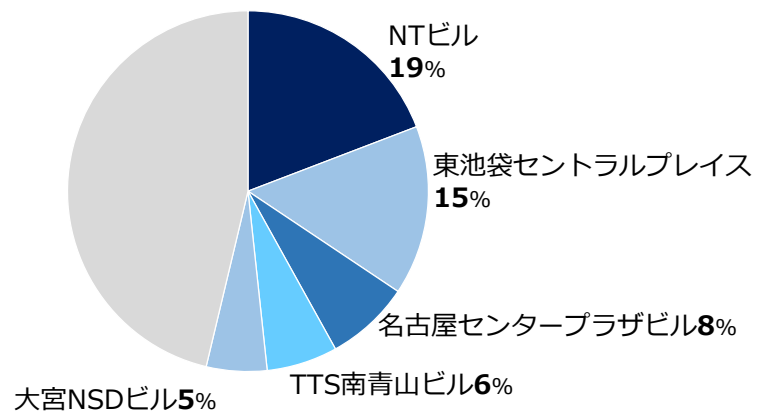
### 【1口当たり利益超過分配金】

- 全額一時差異等調整引当額によるものであり、税法上の出資減少分配ではありません。
- 内訳：金利スワップによる繰延ヘッジ損益  
資産除去債務

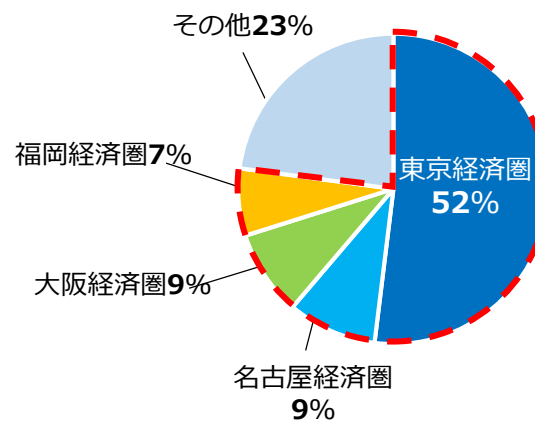
## 用途比率



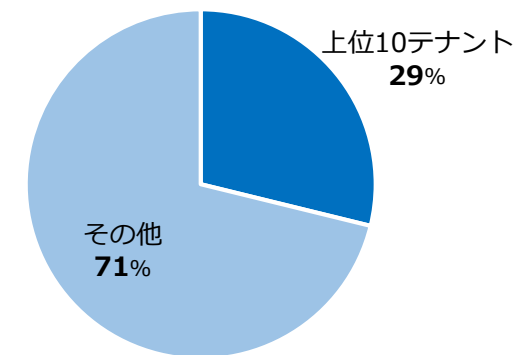
## 投資比率（上位5物件）



## 地域比率



## テナント賃料比率



用途	物件番号	物件名	所在地	地域区分	取得価格 (百万円)	期末鑑定評価額 (百万円)	鑑定NOI (百万円)
オフィス	O-01	NTビル	東京都品川区	東京経済圏	12,350	13,000	568
	O-02	東池袋セントラルプレイス	東京都豊島区	東京経済圏	9,780	10,000	415
	O-03	名古屋センタープラザビル	愛知県名古屋市	名古屋経済圏	4,870	4,880	278
	O-04	TTS南青山ビル	東京都港区	東京経済圏	4,090	4,290	163
	O-05	大宮NSDビル	埼玉県さいたま市	東京経済圏	3,493	3,610	183
	O-06	サムティ新大阪センタービル	大阪府大阪市	大阪経済圏	3,450	3,620	179
	O-07	博多祇園ビル	福岡県福岡市	福岡経済圏	2,500	2,600	119
	O-08	中央博労町ビル	大阪府大阪市	大阪経済圏	1,485	1,900	91
	O-09	L.Biz神保町	東京都千代田区	東京経済圏	1,006	1,140	46
	O-10	心斎橋ビル	大阪府大阪市	大阪経済圏	772	805	41
	O-11	L.Biz仙台	宮城県仙台市	政令指定都市	1,680	1,740	92
	O-12	仙台日興ビル	宮城県仙台市	政令指定都市	1,740	1,790	89
	O-13	盛岡駅前通ビル	岩手県盛岡市	中核市	1,480	1,680	104
	O-14	長野セントラルビル	長野県長野市	中核市	898	1,120	73
	O-15	EME郡山ビル	福島県郡山市	中核市	900	1,030	65
	O-16	宇都宮セントラルビル	栃木県宇都宮市	中核市	771	987	67
	O-17	山形駅前通ビル	山形県山形市	施行時特例市	600	814	53
オフィス合計 / 平均					<b>51,866</b>	<b>55,006</b>	<b>2,633</b>
住宅	R-01	アマーレ東海通	愛知県名古屋市	名古屋経済圏	1,100	1,220	60
	R-02	ドーミー浮間舟渡	東京都板橋区	東京経済圏	1,080	1,110	57
	R-03	ベネフィス博多南グランスウィート	福岡県福岡市	福岡経済圏	1,032	1,080	54
	R-04	ラグゼナ東高円寺	東京都杉並区	東京経済圏	1,060	1,070	46
	R-05	アルファスペース都立大	東京都目黒区	東京経済圏	589	605	27
	R-06	ジェイシティ八丁堀	広島県広島市	政令指定都市	1,200	1,340	68
住宅合計 / 平均					<b>6,061</b>	<b>6,425</b>	<b>316</b>
ホテル	H-01	ドーミーイン松山	愛媛県松山市	中核市	2,427	2,500	131
	H-02	ホテルサンシャイン宇都宮	栃木県宇都宮市	中核市	2,000	2,100	113
ホテル合計 / 平均					<b>4,427</b>	<b>4,600</b>	<b>245</b>
商業・その他	C-01	プリオ大名Ⅱ	福岡県福岡市	福岡経済圏	980	1,090	46
	C-02	コープさっぽろ春光店	北海道旭川市	中核市	1,036	1,100	71
商業・その他合計 / 平均					<b>2,016</b>	<b>2,190</b>	<b>118</b>
ポートフォリオ合計 / 平均					<b>64,370</b>	<b>68,221</b>	<b>3,313</b>

用途	物件名	各物件の現状と取り組み事例	稼働 (%)
オフィス	物件全般	・ コアエリアに所在する物件を中心にレントギャップ解消に向けたアクションを開始	-
	NTビル	・ 小テナント1社が退去（専有面積で2.71%）、館内増床、新規リーシング両面で活動中 ・ 電力供給元を新電力に切り替えることによるコスト削減を準備中 ・ 共用部照明をLED化することによるコスト削減施策を検証中	100.0
	東池袋セントラルプレイス	・ 2018年9月より賃料固定型マスターリースへ移行 ・ 電力供給元を新電力に切り替えることによるコスト削減を準備中	82.8
	名古屋センタープラザビル	・ 空室部分について新規テナントが内定し、3期以降は100%稼働となる見込み ・ 駐車場のオペレーションを見直すことによる収益向上施策を検討中 ・ 電力供給元を新電力に切り替えることによるコスト削減を準備中	98.7
	TTS南青山ビル	・ 1区画リーシング活動中	100.0
	大宮NSDビル	・ 満室稼働中 ・ 駐車場のオペレーションを見直すことによる収益向上施策を検討中	100.0
	サムティ新大阪センタービル	・ 満室稼働中 ・ ガス供給元の切り替えによるコスト削減施策を検証中	100.0
	博多祇園ビル	・ 満室稼働中 ・ 電力供給元を新電力に切り替えることによるコスト削減を準備中	100.0
	中央博労町ビル	・ 1区画空室、新規リーシング実施中 ・ 電力供給元を新電力に切り替えることによるコスト削減を準備中	98.0
	L.Biz神保町	・ 1棟貸しにより安定稼働中	100.0
	心齋橋ビル	・ 満室稼働中（但し、解約予告があり、リーシング準備中）	100.0
	L.Biz仙台（旧MB小田急ビル）	・ 名称変更済み、低利用の貸会議室区画を通常の貸室区画にコンバージョンしリーシング中。 ・ 電力供給元を新電力に切り替えることによるコスト削減を準備中 ・ 屋上アンテナ設置による収益向上施策を検証中	90.8
	仙台日興ビル	・ 満室稼働中 ・ 電力供給元を新電力に切り替えることによるコスト削減を準備中 ・ 駐車場のオペレーションを見直すことによる収益向上を準備中	100.0
	盛岡駅前通ビル	・ リーシング活動中 ・ 電力供給元を新電力に切り替えることによるコスト削減を準備中	94.1
	長野セントラルビル	・ リーシング活動中、1件入居申込あり（2018年10月15日現在）	94.9
	EME郡山ビル	・ リーシング活動中 ・ 電力供給元を新電力に切り替えることによるコスト削減を準備中	91.0
	宇都宮セントラルビル	・ リーシング活動中	92.2
	山形駅前通ビル	・ リーシング活動中 ・ 電力供給元を新電力に切り替えることによるコスト削減を準備中	93.3
住宅	アマレ東海通	・ 2018年9月に大型商業施設が至近に開業 ・ 電力供給元を新電力に切り替えること及び共用部照明のLED化によるコスト削減施策を検証中	93.6
	ドーミー浮間舟渡	・ 安定稼働中	100.0
	ベネフィス博多南グランスウィート	・ 安定稼働中、空室についてはリーシング活動中 ・ 共用部照明のLED化によるコスト削減施策を検討中	92.9
	ラグゼナ東高円寺	・ リーシング活動中、空室5室中、3室に申込あり（2018年10月15日現在）	86.3
	アルファスペース都立大	・ 満室稼働中（2018年9月末日現在） ・ 共用部照明のLED化によるコスト削減施策を検証中	92.7
	ジェイシティ八丁堀	・ 安定稼働中、空室についてはリーシング活動中 ・ 共用部照明のLED化によるコスト削減施策を検証中	93.8
ホテル	ドーミーイン松山	・ 固定賃料形式、安定稼働中	100.0
	ホテルサンシャイン宇都宮	・ 固定賃料形式、安定稼働中	100.0
商業・その他	プリオ大名Ⅱ	・ 満室稼働中	100.0
	コープさっぽろ春光店	・ 1棟貸しにより安定稼働中、平成30年北海道胆振東武地震の影響はなし	100.0



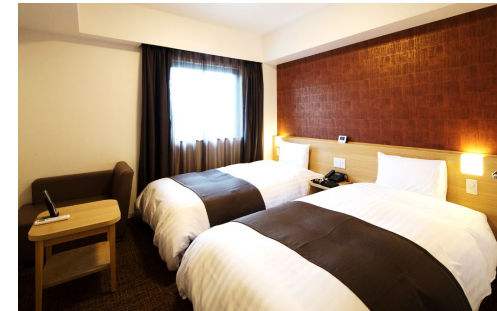
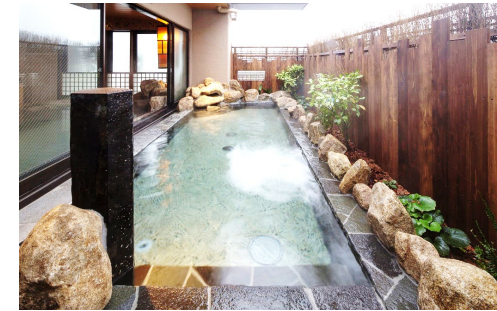
## H-01 ドーミーイン松山

- ・ タカラレーベン自社開発の宿泊特化型ホテル
- ・ スポンサーである共立メンテナンスがオペレーター
- ・ 最上階に温泉完備

客室数	174室
ダブル	129室
クイーン	20室
ツイン	24室
ユニバーサル	1室

### <運営データ>

	2018年7月	2018年8月
稼働率	93.1%	98.0%
ADR	10,302	11,593
Rev Par	9,589	11,365



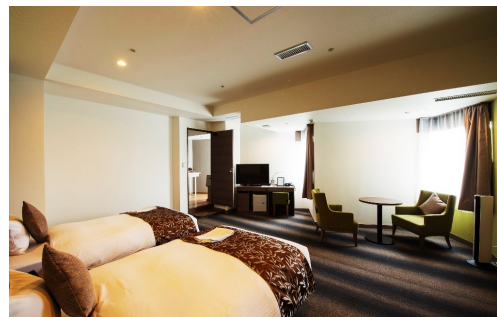
## H-02 ホテルサンシャイン宇都宮

- ・ 宿泊特化型ホテル
- ・ 客室数
 

シングル	160室
ダブル	100室
ツイン	53室

### <運営データ>

	2018年7月	2018年8月
稼働率	64.9%	59.9%
ADR	6,637	7,059
Rev Par	4,306	4,225



# 鑑定評価額データ：IPO時に比べ0.9%増加し682億円

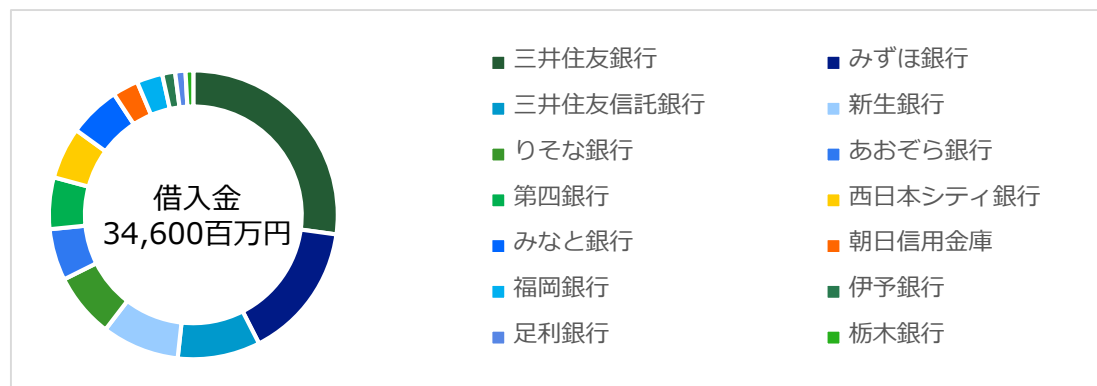
用途	物件名	取得価格 (百万円) (A)	IPO時鑑定評価 額 (百万円) (B)	期末鑑定評価額 (百万円) (C)	鑑定評価額増減 (百万円) (C)-(B)	増減率 (%)	鑑定NOIの 増 (減)	CRの変動
オフィス	NTビル	12,350	12,700	13,000	300	2.4%	2	-0.1%
	東池袋セントラルプレイス	9,780	10,000	10,000	0	0%	-17	-0.2%
	名古屋センタープラザビル	4,870	4,880	4,880	0	0%	0	0.0%
	TTS南青山ビル	4,090	4,220	4,290	70	1.7%	0	-0.1%
	大宮NSDビル	3,493	3,600	3,610	10	0.3%	0	0.0%
	サムティ新大阪センタービル	3,450	3,600	3,620	20	0.6%	0	0.0%
	博多祇園ビル	2,500	2,600	2,600	0	0%	0	0.0%
	中央博労町ビル	1,485	1,890	1,900	10	0.5%	0	0.0%
	L.Biz神保町	1,006	1,070	1,140	70	6.5%	1	-0.1%
	心齋橋ビル	772	801	805	4	0.5%	0	0.0%
	L.Biz仙台	1,680	1,740	1,740	0	0%	0	0.0%
	仙台日興ビル	1,740	1,790	1,790	0	0%	0	0.0%
	盛岡駅前通ビル	1,480	1,670	1,680	10	0.6%	0	0.0%
	長野セントラルビル	898	1,120	1,120	0	0%	0	0.0%
	EME郡山ビル	900	1,030	1,030	0	0%	0	0.0%
	宇都宮セントラルビル	771	981	987	6	0.6%	0	0.0%
山形駅前通ビル	600	814	814	0	0%	0	0.0%	
<b>オフィス合計 / 平均</b>		<b>51,866</b>	<b>54,506</b>	<b>55,006</b>	<b>500</b>	<b>0.9%</b>	<b>-11</b>	<b>-</b>
住宅	アマーレ東海通	1,100	1,200	1,220	20	1.7%	-1	-0.1%
	ドーミー浮間舟渡	1,080	1,100	1,110	10	0.9%	0	0.0%
	ベネフィス博多南グランスウィート	1,032	1,070	1,080	10	0.9%	0	0.0%
	ラグゼナ東高円寺	1,060	1,070	1,070	0	0%	0	-0.1%
	アルファスペース都立大	589	605	605	0	0%	0	0.0%
	ジェイシティ八丁堀	1,200	1,310	1,340	30	2.3%	0	-0.1%
<b>住宅合計 / 平均</b>		<b>6,061</b>	<b>6,355</b>	<b>6,425</b>	<b>70</b>	<b>1.1%</b>	<b>-0</b>	<b>-</b>
ホテル	ドーミーイン松山	2,427	2,490	2,500	10	0.4%	0	0.0%
	ホテルサンシャイン宇都宮	2,000	2,090	2,100	10	0.5%	0	0.0%
<b>ホテル合計 / 平均</b>		<b>4,427</b>	<b>4,580</b>	<b>4,600</b>	<b>20</b>	<b>0.4%</b>	<b>1</b>	<b>-</b>
商業・その他	プリオ大名Ⅱ	980	1,090	1,090	0	0%	0	0.0%
	コープさっぽろ春光店	1,036	1,080	1,100	20	1.9%	1	0.0%
<b>商業・その他合計 / 平均</b>		<b>2,016</b>	<b>2,170</b>	<b>2,190</b>	<b>20</b>	<b>0.9%</b>	<b>1</b>	<b>-</b>
<b>ポートフォリオ合計 / 平均</b>		<b>64,370</b>	<b>67,611</b>	<b>68,221</b>	<b>610</b>	<b>0.9%</b>	<b>-9</b>	<b>-</b>

## 有利子負債の状況

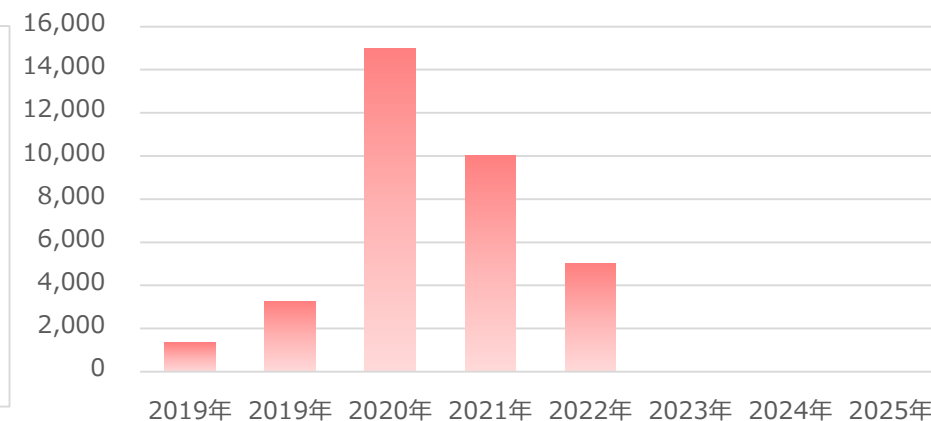
区分	借入残高 (百万円)	利率(注)	金利	借入日	期間	返済方法	摘要
短期	1,340	全銀協1ヶ月TIBOR+0.20%	変動	2018年7月30日	1年	期限一括返済	無担保 無保証
短期	3,260	全銀協1ヶ月TIBOR+0.20%	変動	2018年7月30日	1年		
長期	15,000	0.434%	固定	2018年7月30日	2年		
長期	10,000	0.548%	固定	2018年7月30日	3年		
長期	5,000	0.6925%	固定	2018年7月30日	4年		
合計	34,600	-	-	-	-	-	-

(注)長期借入金は、変動金利による借入金ですが、金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引を行なっております。よって、金利スワップの効果（金利の固定化）を勘案した利率を記載しています。

## バンクフォーメーション



## 返済期限の分散状況



## 財務指標

LTV	49.7%
平均金利	0.48%
固定金利比率	86.7%
平均残存年数	2.45年

LTV(%) = 期末有利子負債残高/期末総資産額×100(%)  
利率は全銀協1ヵ月TIBORを0.06455%(2018年10月15日現在)とし、借入残高によって加重平均しています。



## Ⅲ.第2期・第3期業績予想

---



	第2期	第3期	2期と3期の差異
運用日数	181日	184日	-
営業収益	2,119百万円	2,098百万円	▲20百万円
営業利益	1,279百万円	1,175百万円	▲104百万円
経常利益	1,140百万円	1,037百万円	▲103百万円
当期純利益	1,140百万円	1,036百万円	▲103百万円
1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）	3,295円	2,995円	▲300円
1口当たり利益超過分配金	5円	5円	-
1口当たり分配金（利益超過分配金を含む）	3,300円	3,000円	▲300円

利益超過分配金は全額一時差異等調整引当額です。

## ■ 第2期・第3期 主な費用項目の推移

項目		第2期	第3期	2期と3期の差異	差異の内容
営業費用	賃貸事業費用	401百万円	522百万円	▲120百万円	
	（維持管理費）	119百万円	119百万円	0百万円	
	（PM費用）	36百万円	36百万円	0百万円	
	（修繕費）	54百万円	28百万円	+26百万円	
	（公租公課）	-	164百万円	▲164百万円	第3期から固都税を費用計上
	減価償却費	236百万円	239百万円	▲3百万円	
	賃貸事業費用以外	200百万円	160百万円	+39百万円	グローバルオフアリング後の対応等
	（運用報酬）	106百万円	102百万円	+5百万円	
営業外費用	支払利息及び融資関連費用	126百万円	125百万円	+1百万円	
	投資口交付費	12百万円	12百万円	0百万円	

+は増益方向、▲は減益方向として記載



	第2期（2019年2月期）			第3期（2019年8月期）		
	予想 (2018年7月27日)	予想 (2018年10月22日)	差異	予想 (2018年7月27日)	予想 (2018年10月22日)	差異
運用日数	181日	181日	-	184日	184日	-
営業収益	2,115百万円	2,119百万円	+3百万円	2,099百万円	2,098百万円	▲0百万円
営業利益	1,255百万円	1,279百万円	+24百万円	1,141百万円	1,175百万円	+34百万円
経常利益	1,115百万円	1,140百万円	+25百万円	1,004百万円	1,037百万円	+32百万円
当期純利益	1,114百万円	1,140百万円	+25百万円	1,003百万円	1,036百万円	+32百万円
1口当たり分配金（利益 超過分配金は含まない）	3,226円	3,295円	+69円	2,905円	2,995円	+90円
1口当たり利益超過分 配金	-	5円	+5円	-	5円	+5円
1口当たり分配金（利益 超過分配金を含む）	3,226円	3,300円	74円	2,905円	3,000円	+95円

利益超過分配金は全額一時差異等調整引当額です。

## ■ 第2期・第3期 上場時の業績予想との差異の要因

### 【第2期】

- ・減価償却費の減少（38百万円）
- ・仲介手数料等その他賃貸事業費用の増加（15百万円）

### 【第3期】

- ・減価償却費の減少（36百万円）